

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 53 次委員會議作業單位初審意見**

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 70 地號龍
皇開發集合住宅新建工程都市設計審議案」

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容
情形如後，請設計單位予以補正或說明。

一、作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 70 地號龍皇開發集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	基地配置	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請設計單位補充點交公文影本及預定開工日。 2. 依左列審議規範第五點（四）1.（2）沿道路指定留設 6m 以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於 3m；經查本案臨 40m 道路僅設置 2m 人行步道，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。（P. 4） 3. 依左列審議規範第五點（四）1.（4）沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平；經查本案人行步道未臨接公共人行步道，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。（P. 4 與 P. 10） 4. 依左列審議規範第十點（一）7. 於地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用，其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內；經查本案於退縮地設置訪客停車空間，請設計單位說明並提請委員討論。（P. 10） 5. 依左列審議規範第十七點（二）規定，垃圾儲存空間位於室內或地下層者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺；經查核本案垃圾儲存空間位於地下一層，惟並未繪製車道剖面圖顯示其高度，請設計單位依規定設計並補充圖說；又第十七點（三）規定，每棟建築物總樓地板面積超過 500 m²者，其每滿 500 m²應增設 0.5 m²之垃圾貯存空間；經查本案未列檢討式說明，請補充。

二	相關法令 檢討	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列土管要點第 15 點規定，第 5 種住宅區綠化面積率為 50%，設計單位誤繕為 40%，請修正。 2. 請設計單位依左列土管要點第 16 點住宅區內停車空間之規定，補充停車數量檢討之計算式。 3. 請設計單位依左列審議規範第十三點各街廓建築物高度管制規定，補充檢討建築高度。
三	景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請設計單位依左列審議規範第五點（二）3. ~ 5. 鋪面設計材料及工法規定，補充色彩係數及工法。 2. 依左列審議規範第十二點（二）3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；經查本案為平屋頂設計，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。 3. 請設計單位依左列審議規範第十二點（二）4. 建築物附加設備設置規定(冷氣、水塔、鐵窗裝設等)，補充相關說明圖面。 4. 請設計單位於提送都市設計審查小組審議時，應一併妥適考量現有行道樹植栽種類與分佈情形來進行設計規劃配置，以避免爾後於審議通過後或建照核發時發生遷移現有行道樹之情形。 5. 請設計單位依左列審議規範第十九點（一）3. 基地植樹量規定補充植樹量檢討計算式；另第十九點（一）5. 規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽(本區為大葉山欖)應與行道樹相同，設計單位規劃為台灣樂樹，請說明設計理念並提請委員討論。(P.11)

			6. 請設計單位依左列審議規範第二十一點圍牆規定，檢討並補充說明設置範圍、型式、高度及圖面。 7. 請設計單位依左列審議規範第二十六點公用設備管路系統規定，補充相關說明圖面。
四	其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請設計單位依左列審議規範第二十四點規定，補充管理維護計畫。 2. 經查報告書建築造型及色彩計畫中，所列色彩係數與色相表不符，請設計單位補正並補充花崗石材質之圖示。(P. 8~9) 3. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，避免造成審查上的誤解，請設計單位補正。 4. 經查本案於1樓水池與排煙室間設置出入口，是否圖面表達有誤，請設計單位檢視後修正。(P. 10) 5. 經查本案於1樓設置門廳與管委會空間，惟圖面未說明其使用方式，請設計單位補充繪製其空間內的傢俱配置。(P. 10) 6. 本案開放空間之規劃，綠地面積過於零碎，且未能提供行動不便者通行停留，請設計單位考量開放空間設計之使用性與舒適性，以提供社區居民休憩活動之功能。(P. 10)

**第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 37 地號
總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案」**

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容
情形如後，請設計單位予以補正或說明。

作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 37 地號總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	基地配置	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列土管要點第 11 點規定，住宅區內建築物應設置後院，惟建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬；本案後院深度依規定應留設為 9.24m (46.2m*0.2) 未符合規定，是否得酌予放寬，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 6-02~P. 6-06) 2. 依左列土管要點第 12 點住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院；另依左列審議規範第十點(一) 7. 於地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用，其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內；經查本案側院供停車車棚使用，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 4-01) 3. 依左列審議規範第十點(一) 5. 各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示；經查本案於停車出入口未設置警示號誌燈，請設計單位補充設置安全設施，以維護行人安全。 4. 經查本案車道出入口設置位置與人行動線交錯，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-03)
二	相關法令檢討	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列土管要點第 15 點第 5 種住宅區綠化面積率為 50%，本案設計單位規劃綠化面積率為 53.41%(616.46 m²)，惟其中屋頂綠化占 16.72% (103.1 m²)，請說明設計理念並提請委員討論。 2. 請設計單位依左列土管要點第 16 點住宅區內

			停車空間規定，修正停車數量檢討之計算式。 3. 請設計單位依左列審議規範第十三點各街廓建築物高度管制規定，補充檢討建築高度。
三	景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列審議規範第四點（二）2. 規定，沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內應以植栽綠化處理，其植栽應注重防風、遮陽及水土保持之功能；另第十九點（一）3. 基地植樹量規定與 11. 退縮建築範圍內應維持百分之五十以上之同一樹種，惟本案植栽品種與數量未符合規定，請設計單位考量植栽之功能與樹種，並補充植樹量檢討計算式。(P. 4-02~P. 4-06) 2. 依左列審議規範第十二點（二）3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；經查本案為平屋頂設計，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。(P. 2-02、P. 5-01~P. 5-02) 3. 請設計單位依左列審議規範（草案）第三章第五點（二）3. ~5. 鋪面設計材料及工法規定，補充色彩係數、工法及材質圖示。 4. 請設計單位依左列審議規範第十四點建築立面材料規定，及第十五點建築立面色彩規定，補充說明材質圖示與色彩係數。 5. 請設計單位依左列審議規範第二十一點圍牆規定，檢討並補充圍牆設置範圍、型式、高度及圖面。 6. 請設計單位依左列審議規範第二十六點公用設備管路系統規定，補充相關說明圖面。
四	其他		1. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，避免造成審查上的誤解，請設計單位補正。 2. 建議報告書 P3-01 開放空間圖面應標示出剖面

			圖之平面位置，請設計單位補正。 3. 報告書 P. 4-04 中，將“綠化面積率”誤繕為“綠覆率”，請設計單位重新檢視並補正。
--	--	--	---

第 3 案：「淡海新市鎮第 3 期發展區聖約翰科技大學行政及教學大樓新建工程都市設計審議案」

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位予以補正或說明。

作業單位初審意見

淡海新市鎮第3期發展區聖約翰科技大學行政及教學大樓新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	基地及建築配置	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 經查本案校門汽車出入口動線與人行動線交織，建議設計單位考量行人安全另外規劃其他出入口位置或安全補強方式。(P.19、P.26、P.27、P.29) 2. 經查報告書本案未依左列土管要點第33點規定檢討，同一棟建築物內各面相對部分其水平距離與各該相對平均高度之比，請設計單位依相關內容補正。(P.13)
二	景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請設計單位補充本案地下室開挖範圍於植栽配置圖中，以確認是否影響喬木種植。(P.21) 2. 本案垃圾貯存空間規劃於建築物2樓不利清運作業，請設計單位考量調整。(P.13) 3. 請設計單位補充說明本案設置生態水池之構造與工法。(P.11、P.26)
三	其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 經查本案法定停車數量，未依左列土管要點停車空間規定附表檢討，請設計單位補正。(P.10、P.29) 2. 請設計單位說明並補充開放空間、建築物及其附屬空間設施等部分之管理維護機制（如禁止二次施工或加蓋等）。其餘如人員組織或財務運作等非屬都市設計審議範圍之內容，可毋需列入。 3. 請設計單位補充本案空調設備位置之剖面示意圖說，若從外部可見本案之空調機電設備，則

			請設計單位另外補充說明其美化方式。(P. 34) 4. 經查報告書未見本案汽車出入口之警示設備標註或示意圖說，請設計單位補充。 5. 經查報告書中的平面圖及立面圖之比例不正確，請設計單位補正。 6. 本案所附都市設計審議查核表中，若干查核項目內容與參照頁次不符，請設計單位補正。
--	--	--	---